

# DEFINITIONS

**« habitat indigne », « logements insalubres », locaux impropres à l'habitation, logements « non décents », logements vétustes, inconfortables, dégradés : de quoi parle-t-on ?**

Ne pas confondre ces termes car certains renvoient à des notions :

- techniques sans conséquences juridiques : le vétuste, le dégradé ou l'inconfortable (INSEE)
- juridiques avec des conséquences de droit spécifiques ;

**Les définitions doivent être comprises dans leur contexte juridique propre / leur législation spécifique applicable : entre l'indigne et le non décent, c'est le positionnement juridique qui diffère;**

**L'insalubre renvoie aux risques sanitaires : c'est un des cas de figure de l'habitat indigne**

# La notion d'habitat indigne

- N'est plus depuis la loi MOLLE du 29 mars 2009 une notion « politique », mais une notion juridique entrée dans la loi : art 1-1 de la « loi BESSON »
- Notion juridique qui comprend :
  - les locaux impropres à l'usage d'habitation;
  - les logements – et les logements situés dans des bâtiments- exposant leurs occupants à **des risques pour leur santé ou leur sécurité**;
- Notion qui concerne les propriétaires occupants et les locataires/occupants de toutes catégories de locaux à usage d'habitation : **c'est une notion de fait.**
- Exemples d'habitats indignes : caves, sous-sols, logements exigus, combles, logements humides, moisissures, pbls d'assainissement, d'alimentation en eau, d'évacuation, de sécurité électrique ou de chauffage, planchers pourris et instables, ouvertures défectueuses, plomb accessible, logements issus de divisions illégales, escaliers branlants, plafonds ou murs instables, infiltrations , parties collectives dégradées et dangereuses ....

# Effets de droit de « l'habitat indigne »

- Inscription à l'observatoire nominatif de l'habitat indigne du PDALPD; *normalement institué dans tous les départements*
- *Aucun effet de droit à l'égard des propriétaires, hors cette inscription;*
- *Ni vis-à-vis des occupants;*
- **Les effets de droit ne pourront naitre que des procédures particulières ou actions engagées par :**
  - Les autorités publiques qui qualifient les locaux concernés selon leur état au titre de leurs pouvoirs de police :
    - manquement à la salubrité/sécurité - RSD, par le maire;
    - insalubrité, par le préfet (CCH et CSP)
    - manquements à la sécurité, par le maire (CCH)
  - Les CAF et MSA au titre du droit de l'allocation logement (CSS)

# Habitat indigne et logement décent

- **Rappel de la notion de décence du logement :**
  - Le contenu : décret du 30 janvier 2002
  - *ne concerne que les logements loués : art 6 de la loi de 1989 et sous tous statuts/ cf : art 1719 du code civil*
  - ne concerne que les logements au sens des parties privatives - de leurs conditions de jouissance - et de leurs accès : *problème dans les immeubles collectifs ou en copropriété*
- Toute forme de local à usage d'habitation, pouvant être qualifié d'indigne, **dès lors qu'il est loué**, est, par définition **non décent**;
- Un logement peut être décent dans un bâtiment d'habitation « indigne » si aucun désordre n'affecte directement le logement ou son usage (*problème des parties communes*)
- Tout logement non décent **n'est pas nécessairement indigne** s'il ne manque que certains éléments de confort...

# Qui qualifie la décence ?

- Le décret « décence » lorsque le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité
- Le juge d'instance, saisi par le locataire ou le propriétaire;
  - **Le locataire peut être représenté en justice par :**
    - **Une association**
    - **L'organisme payeur de l'AL (CAF/MSA) (art 24-1 loi de 89)**
    - **La collectivité compétente en matière d'habitat (art 24-1 loi de 89)**
- La commission de conciliation (loi de 1989) saisie par le locataire ou le propriétaire
- Les CAF et CMSA car la décence du logement est une condition du versement de l'allocation logement
- ***Ce n'est jamais une autorité administrative (mairie ou préfet)***

# Effets de droit de l'indécence du logement

- Inscription à l'observatoire nominatif de l'habitat indigne du PDALPD, sur signalement (*collectivité, opérateur, CAF ou MSA...*)
- Consignation de l'allocation logement sur instruction de la CAF/MSA si constatation de la non décence du logement de l'allocataire; seul paiement du loyer résiduel par le locataire à son bailleur jusqu'à constatation des travaux faits (*CSS et loi de 89*)
- Ce que décide le juge : *réduction ou suspension du loyer, consignation, travaux sous astreinte, non expulsion du locataire en dette de loyer .....*
- ***Le locataire ne peut jamais suspendre de lui-même son loyer .....ni le consigner ....***